



RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ
Org nr 769618-4212
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Anders Nilsson	Ordförande	Stämman	2013
Björn Dahlström	Sekreterare	Stämman	2012
Kent Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Karsten Olsen	Ledamot	Stämman	2012
Magnus Sjöstrand	Ledamot	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Maria Lindbäck		Stämman	2013
Ricardo Marquina		Stämman	2013
Sven-Åke Wernhult		Stämman	2012
Henrik Hultén		Riksbyggen	

Under året har Karsten Olsen lämnat sitt uppdrag.

Ordinarie revisorer

KPMG Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning

Ingrid Bogren Stämman
Simon O'Conner Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Generalens Hage 53 i Malmö kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 49 lägenheter. Byggnaderna är totalrenoverade 2011. Fastighetens adress är Grynbodgatan 17-19, Hospitalsgatan 16 A-D och Slottsgatan 24 A-D.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	29	14	4

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser (kallgarage)
23	11

Total tomtarea: 1 860 kvm
Total bostadsarea: 3 736 kvm

Årets taxeringsvärde 74 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 75 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 988 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 99 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 99 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 mars 2012 (samt en extra stämma den 30 november 2011). Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

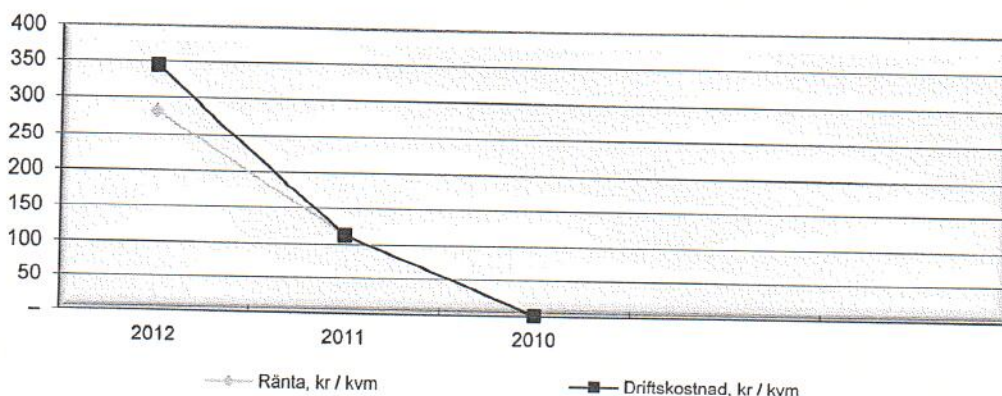
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 588	926	
Årets resultat	- 73	29	
Resultat efter fondförändringar	- 172	29	
Balansomslutning	158 863	158 507	2 850
Soliditet %	83%	68%	100%
Likviditet %	118%	1%	
Avgifts- och hyresbortfall %	0,80%	3,15%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	514	170	—
Driftskostnad, kr / kvm	345	113	—
Ränta, kr / kvm	283	113	—
Underhållsfond, kr / kvm	26	—	—
Lån, kr / kvm	6 925	6 931	—

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna på 3,5% from 1/10 2012. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 515 kr kvm/år.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
TeliaSonera AB	Triple Play (kabel-tv, bredband)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har 2012-10-26 omsatt ett av sina lån till en bunden ränta på 2,89%. Detta ska jämföras med tidigare ränta på 3,73%.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	29 458
Årets resultat före fondförändring	-73 169
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-98 829
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	-142 540

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-142 540
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 373 269	776 184
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 045	- 24 444
Övriga avgifter	3	229 165	154 300
Övriga förvaltningsintäkter	4	4 268	19 743
		<u>2 587 657</u>	<u>925 783</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 43 400	- 2 663
Driftkostnader	6	-1 289 154	- 422 053
Övriga kostnader	7	- 65 011	- 975
Personalkostnader	8	- 64 507	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 142 772	- 47 000
		<u>-1 604 844</u>	<u>- 472 691</u>
Rörelseresultat		982 813	453 092
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		500	0
Ränteintäkter och liknande poster	10	1 342	73
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 057 824	- 423 707
		<u>-1 055 982</u>	<u>- 423 634</u>
Resultat efter finansiella poster		- 73 169	29 458
Årets resultat		<u>- 73 169</u>	<u>29 458</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 98 829	0
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 98 829</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		- 171 998	29 458

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	158 110 228	158 253 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	0
Summa anläggningstillgångar		158 115 228	158 253 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		383 465	32 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 450	56 125
		431 915	88 944
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		315 529	165 113
Summa omsättningstillgångar		747 444	254 057
SUMMA TILLGÅNGAR		158 862 672	158 507 057

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 400 000	107 200 000
Underhållsfond		98 829	0
		<u>132 498 829</u>	<u>107 200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 458	0
Årets resultat		- 73 169	29 458
Avsättning till underhållsfond		- 98 829	0
		<u>- 142 540</u>	<u>29 458</u>
Summa eget kapital		132 356 289	107 229 458
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	25 870 339	25 894 301
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 163	42 262
Förutbetalda årsavgifter		188 784	0
Övriga kortfristiga skulder	17	258 532	25 218 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	159 565	122 112
		<u>636 044</u>	<u>25 383 298</u>
Summa skulder		26 506 383	51 277 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 862 672	158 507 057
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		27 000 000	27 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjutna skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog/Rak	100	2110

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-08-31	2011-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 920 898	633 604
Hyor, antenn	47 596	0
Hyor, garage	266 100	98 947
Hyor, p-platser	112 200	43 633
Ers förlorad hyra garage	26 475	0
	<u>2 373 269</u>	<u>776 184</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 4 944
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 12 217	- 10 150
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 828	- 9 350
	<u>- 19 045</u>	<u>- 24 444</u>
Not 3 Övriga avgifter		
Varmvattenavgift	64 800	28 000
Vattenavgifter	67 500	26 300
Elavgifter	96 865	100 000
	<u>229 165</u>	<u>154 300</u>
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	186	19 748
Fakturerade kostnader	3 438	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	- 5
Inkassointäkter	640	0
	<u>4 268</u>	<u>19 743</u>
Not 5 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	497	0
Vatten/Avlopp	0	2 663
Hissar	6 535	0
Huskropp	21 862	0
Gårdar och grönanläggningar	12 231	0
Vandalisering	2 275	0
	<u>43 400</u>	<u>2 663</u>

	2012-08-31	2011-08-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	20 670	7 646
Arvode förvaltning	366 212	150 522
IT-kostnader	120 304	20 608
Juridiska kostnader	1 400	0
Revisionsarvode, externt	10 000	10 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 900	0
Städ	1 981	0
Snöröjning	15 594	0
Förbrukningsmateriel	34 301	280
Vatten	67 447	26 322
El	276 817	107 079
Uppvärmning	329 981	83 031
Sophantering	49 347	16 565
	<u>1 289 154</u>	<u>422 053</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Medlems- och föreningsavgifter	3 767	0
Köpta tjänster	16 112	0
Bankkostnader	700	75
Övriga externa kostnader	44 432	900
	<u>65 011</u>	<u>975</u>
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 000	0
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 400	0
Utbildning, förtroendevalda	900	0
Summa	<u>49 300</u>	<u>0</u>
Sociala kostnader	15 207	0
	<u>64 507</u>	<u>0</u>
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	142 772	47 000
	<u>142 772</u>	<u>47 000</u>
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	233	73
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 109	0
	<u>1 342</u>	<u>73</u>
Not 11 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	1 057 663	423 707
Övriga finansiella kostnader	161	0
	<u>1 057 824</u>	<u>423 707</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Mark

141 884 375	141 884 375
16 415 625	16 415 625
<u>158 300 000</u>	<u>158 300 000</u>

Summa anskaffningsvärden

<u>158 300 000</u>	<u>158 300 000</u>
--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 47 000	0
<u>- 47 000</u>	<u>0</u>

Årets avskrivning byggnader

- 142 772	- 47 000
-----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>- 189 772</u>	<u>- 47 000</u>
------------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>158 110 228</u>	<u>158 253 000</u>
--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

bostäder

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

74 800 000	75 800 000
<u>74 800 000</u>	<u>75 800 000</u>
58 000 000	57 000 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

10 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

5 000	0
<u>5 000</u>	<u>0</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

30 724	30 104
--------	--------

Övriga förutbetalda driftskostnader

653	0
-----	---

Övriga förutbetalda kostnader

10 000	19 498
--------	--------

Förutbetalda försäkringspremier

7 073	6 523
-------	-------

<u>48 450</u>	<u>56 125</u>
---------------	---------------

Not 15 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Underhålls

Insatser

fond

Resultat

Vid årets början

107 200 000	0	29 458
-------------	---	--------

Förändring av underhållsfond

- 98 829

Avsättning till underhållsfond

98 829

Årets resultat

- 73 169

Vid årets slut

<u>107 200 000</u>	<u>98 829</u>	<u>- 142 540</u>
--------------------	---------------	------------------

2012-08-31 2011-08-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	25 870 339	25 894 301
Skuld vid årets slut	25 870 339	25 894 301

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,73		6 470 301		23 962	6 446 339
SBAB	3,81	2014-05-15	6 476 000			6 476 000
SBAB	4,31	2016-03-30	12 948 000			12 948 000
			25 894 301		23 962	25 870 339

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	22 000	15 500
Skulder till boende	0	3 424
Skulder till byggherre (nollbokslut)	36 532	0
Kortfristigt lån, byggherre	200 000	0
Skulder till byggherre (osålda bostadsrätter)	0	25 200 000
	258 532	25 218 924

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	15 207	10 000
Upplupna räntekostnader	40 253	43 398
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 016	0
Upplupna elkostnader	18 696	22 601
Upplupna vattenavgifter	5 633	5 660
Upplupna värmekostnader	2 466	15 252
Upplupna kostnader för renhållning	3 894	4 573
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	0	20 608
Upplupna revisionsarvoden	20 000	0
Upplupna styrelsearvoden	48 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 000	20
	159 565	122 112

2012-08-31 2011-08-31

Malmö 2012-11-07



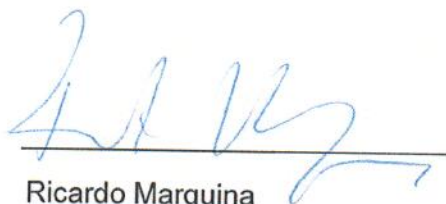
Anders Nilsson



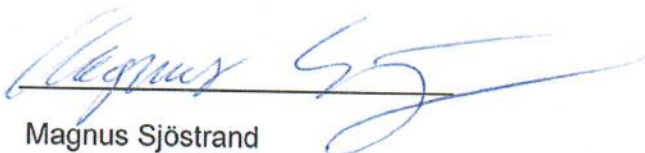
Björn Dahlström



Kent Larsson



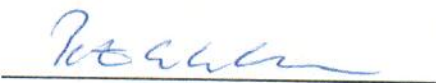
Ricardo Marquina



Magnus Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2012-11-16



KPMG

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottsbron i Malmö, org.nr
769618-4212.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2011-09-01– 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2011-09-01– 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

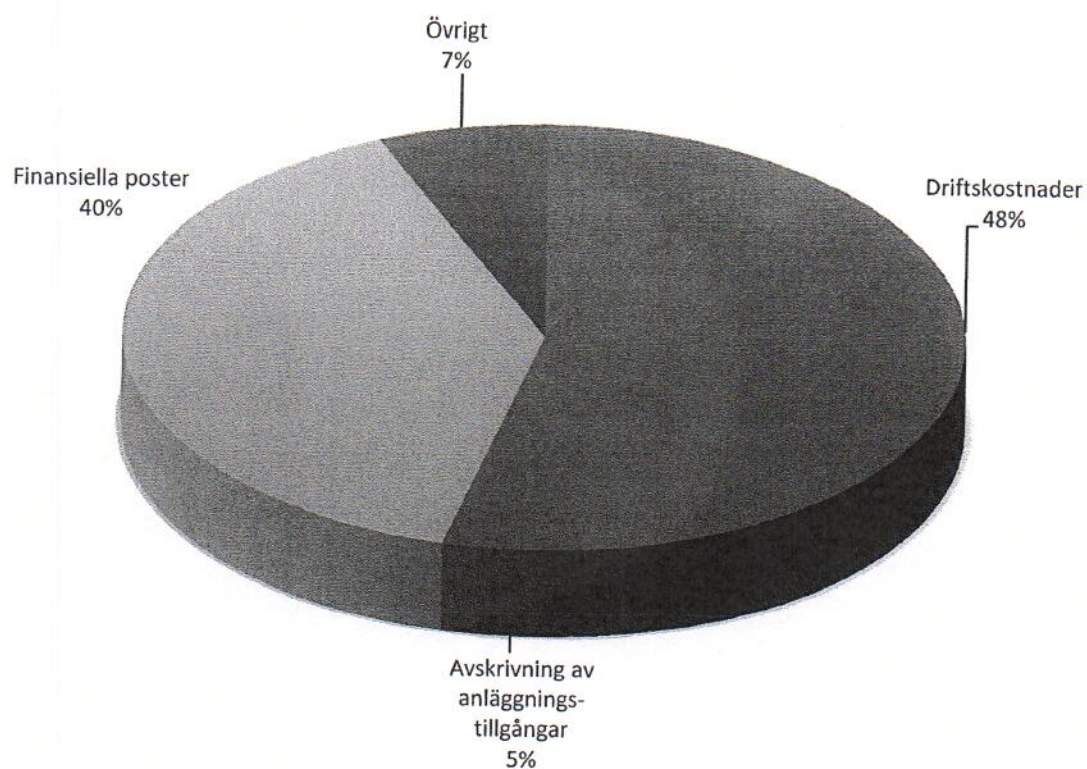
Malmö den 16/11 2012

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

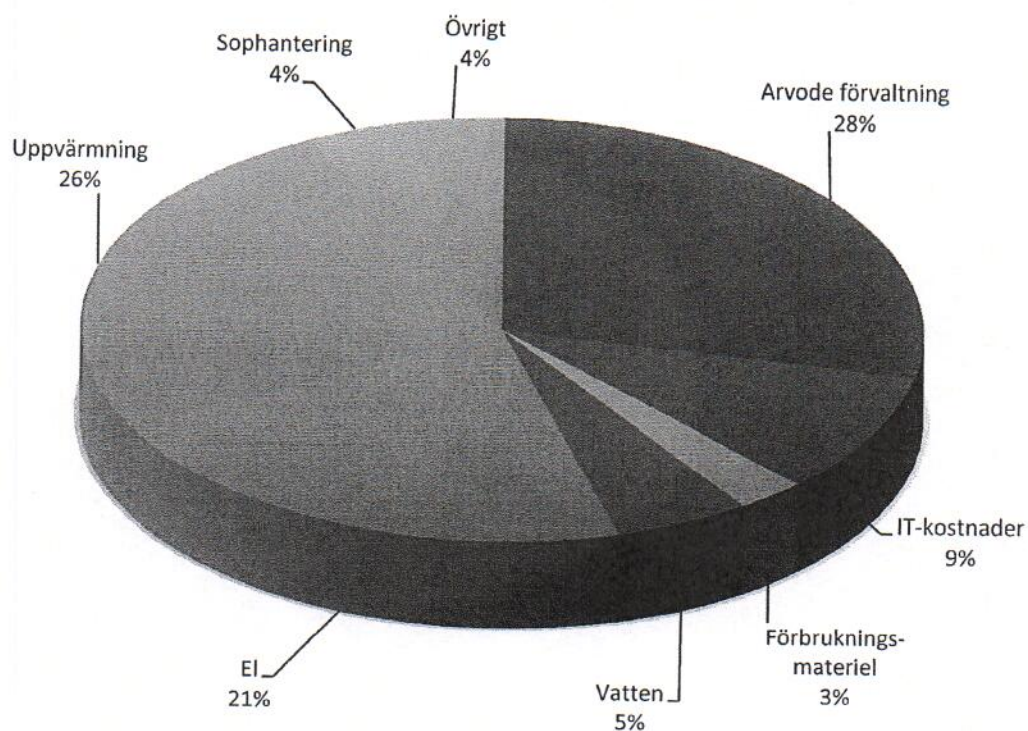
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	43 400	2 663
Driftskostnader	1 289 154	422 053
Övriga kostnader	65 011	975
Personalkostnader	64 507	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	142 772	47 000
Finansiella poster	1 057 824	423 707
Summa kostnader	2 662 668	896 398



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	20 670	7 646
Arvode förvaltning	366 212	150 522
IT-kostnader	120 304	20 608
Juridiska kostnader	1 400	0
Revisionsarvode, externt	10 000	10 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 900	0
Städ	1 981	0
Snöröjning	15 594	0
Förbrukningsmateriel	34 301	280
Vatten	67 447	26 322
El	276 817	107 079
Uppvärmning	329 981	83 031
Sophantering	49 347	16 565
Summa driftskostnader	1 289 154	422 053



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	3736	3736
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	2
Arvode förvaltning	98	40
IT-kostnader	32	6
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	0
Städ	1	0
Snöröjning	4	0
Förbrukningsmateriel	9	0
Vatten	18	7
El	74	29
Uppvärmning	88	22
Sophantering	13	4
Summa driftskostnader	345	113

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Atagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant atagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% - 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ARSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se